

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 58 „An der Wanderhofstraße“ wurde im Januar 1997 in Kraft gesetzt. Dieser umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen Hochweg, Wanderhofstraße, Calvistraße und Bahnlinie Weilheim-Schongau. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wurde bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Lediglich eine rund 1,5 ha große Teilfläche zwischen Calvi-, Lexe- und Michael-Dacher-Straße wurde bisher nur teil-erschlossen und auf Flur-Nr. 845/14 mit einem Einzelhaus bebaut. Der Verlauf der Erschließungsstraßen, die einzelnen Bauparzellen und die darauf zulässigen Haustypen wurden mit dem Bebauungsplan im Jahre 1997 festgelegt und blieben bisher unverändert. Die in diesem allgemeinen Wohngebiet befindlichen und noch nicht erschlossenen Wohnbaugrundstücke besitzen jedoch überwiegend Flächen von rund 800 bis 1.200 m². Aus der Sicht der Bauverwaltung sind diese Flächen heute nicht mehr zu vermarkten. Eine Umplanung der Grundstücke erscheint daher ratsam.

Darüber hinaus sollen die neuen Erschließungsstraßen, ähnlich wie die umliegenden Wohnstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die derzeitige Linienführung der bisher geplanten Wohn- bzw. Erschließungsstraßen lassen diesen Ausbaustandard nur sehr schwer zu.

Im Wesentlichen ist nun in der Neuplanung ein veränderter Straßenverlauf geplant. Der neue geschwungene Straßenverlauf wirkt geschwindigkeitshemmend und lässt zugleich den Einbau von zusätzlichen Grüninseln zur Querschnittsreduzierung zu. Zudem darf im verkehrsberuhigten Bereich auf der Fahrbahn nicht mehr geparkt werden. Daher ist es erforderlich nun zusätzlich öffentliche Parkplätze einzuplanen. Diese Parkplätze waren im alten Entwurf aus dem Jahre 1997 nicht vorhanden.

Wesentliche Unterschiede zur Planfassung von 1997 sind jedoch die korrigierten Grundstücksgrößen. Die Großzahl der neuen Bauparzellen weisen Flächen von 500 bis knapp 600 m² auf. Zudem wurden die unmittelbar am Bahngleis gelegenen Grundstücke in ihrer Fläche reduziert. Ursprünglich waren hier Flächen von über 1.200 m² vorgesehen. Nun ergeben sich für diese Bauparzellen Flächen deutlich unter 900 m². Im neuen Planungsgebietes können auf den Parzellen 3,4,7,8,10 und 12 sowohl Doppelhäuser wie auch Einfamilienhäuser errichtet werden. Dazu wurde bei den Nutzungsschablonen der Gebäudetyp Nr. 6 neu aufgenommen.

Städtebaulich sind gegen die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Einwände zu erheben.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.04.2011 der 8. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Peiting, 26.04.2011

Im Auftrag



Niklas